

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE

---

**RENATO MOYSES**

PROPRIETÁRIO

---

**CRIART E M MANENTI**

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

---

**Determinação dos Valores de Mercado**

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

---

**Judicial**

DATA BASE

---

**13/04/2023**

---



---

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

---

Rua Minas Gerais, 16 - Jardim América  
Cariacica - ES

### DOCUMENTAÇÃO

---

Matrículas nºs 11.825 e 18.474, Cartório de Registro de Imóveis de Vitória  
Datada de 16 de Abril de 2023

### TIPO DE IMÓVEL

---

**Urbano**

### IMÓVEL

---

**Galpão**

### ÁREAS

---

Área Construída: **835,00 m<sup>2</sup>**  
Área de Terreno: **600,00 m<sup>2</sup>**

### RESUMO DE VALORES

---

Valor de Mercado: **R\$ 826.062,00**

---



---

### RESPONSABILIDADE E LIMITAÇÕES

Este Laudo de Avaliação foi produzido com base em informação fornecida pela contratante, incluindo a documentação do imóvel objeto da análise, tais como matrículas, escrituras, memoriais descritivos de construção, documentação técnica de projeto de engenharia, as quais são admitidas como verdadeiras, seguras, atualizadas e confiáveis.

Com base nesta consideração, não foi realizada nenhuma investigação sobre a legitimidade da documentação fornecida, bem como investigação sobre a existência de algum litígio ou ônus sobre o imóvel não descrito na documentação recebida. Portanto, os bens avaliados foram considerados livres de hipoteca, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer outros impedimentos que porventura pudessem afetar seus parâmetros normais de uso e/ou comercialização para a data base deste Laudo de Avaliação.

Aspectos ambientais, tais como contaminação do solo, subsolo, da água, supressão de vegetação ou outros tipos de danos causados ao meio ambiente, que necessitem de reparação ambiental não foram investigados pela S4 Avaliações Patrimoniais LTDA. Os impactos desses eventuais danos ou o custo de sua reparação não foram considerados, para qualquer efeito, neste Laudo de Avaliação.

A utilização deste Laudo de Avaliação é restrita à finalidade nele descrita, não podendo ser considerado igualmente válido para outros usos ou exibição a terceiros, nos termos do Item 10.3 da NBR 14.653-1:2001.

Este Laudo de Avaliação, incluindo suas análises e conclusões, representa o resultado de um estudo técnico realizado de acordo com a norma vigente e não constitui uma recomendação para qualquer tomada de decisão pelo seu contratante. Desta forma, a responsabilidade sobre qualquer decisão tomada será de única e exclusiva responsabilidade do contratante, ficando certo que a S4 Avaliações Patrimoniais LTDA não poderá, em hipótese alguma, ser responsabilizada por eventuais prejuízos ou perdas decorrentes da tomada desta decisão.

A S4 Avaliações Patrimoniais LTDA, não mantém vínculo, quer através de seus sócios ou empregados, com os proprietários dos bens avaliados ou com qualquer seguradora ou corretora de seguros, banco ou empresa financeira, financiadora ou credora relacionada à transação cuja tomada de decisão esteja subsidiada pelas informações contidas neste Laudo. Portanto, a S4 Avaliações declara que não possui qualquer interesse pessoal ou financeiro nos bens avaliados ou nos valores a eles atribuídos, o que inclui o fato de que a remuneração pela execução do Laudo não tem qualquer vínculo com o valor atribuído aos bens objeto de análise.



---

1	LOCALIZAÇÃO	5
1.1	CONTEXTO GERAL	5
1.2	MAPAS DE ACESSO	6
1.3	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	8
1.4	ACESSIBILIDADE / TRANSPORTES	8
1.5	TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	8
1.6	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	8
2	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
2.1	DETALHAMENTO	9
3	ZONEAMENTO E DOCUMENTAÇÃO	10
3.1	ZONEAMENTO	10
3.2	DOCUMENTAÇÃO	10
4	EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	11
5	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	12
6	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
7	METODOLOGIA GERAL DE AVALIAÇÃO	15
8	CRITÉRIO	15
9	AVALIAÇÃO	16
9.1	VALOR DO TERRENO PARA MERCADO	16
9.2	VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA O MERCADO	16
9.3	VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	16
10	ENCERRAMENTO	17
11	- ANEXO Nº 01	18
12	- ANEXO Nº 02	23
13	- ANEXO Nº 03	26
14	- ANEXO Nº 04	31

---



---

**1 LOCALIZAÇÃO****1.1 CONTEXTO GERAL**

Trata-se da avaliação de um galpão, localizado na Rua Minas Gerais 16, Jardim América - Cariacica - ES.

O imóvel é composto por duas matrículas contíguas (11.825 e 18.474) com 300,00 m<sup>2</sup> de área de terreno cada uma, totalizando 600,00 m<sup>2</sup>.

A área construída não está totalmente averbada em matrícula, e, dessa forma, a área construída foi estimada in loco em 835,00 m<sup>2</sup>.

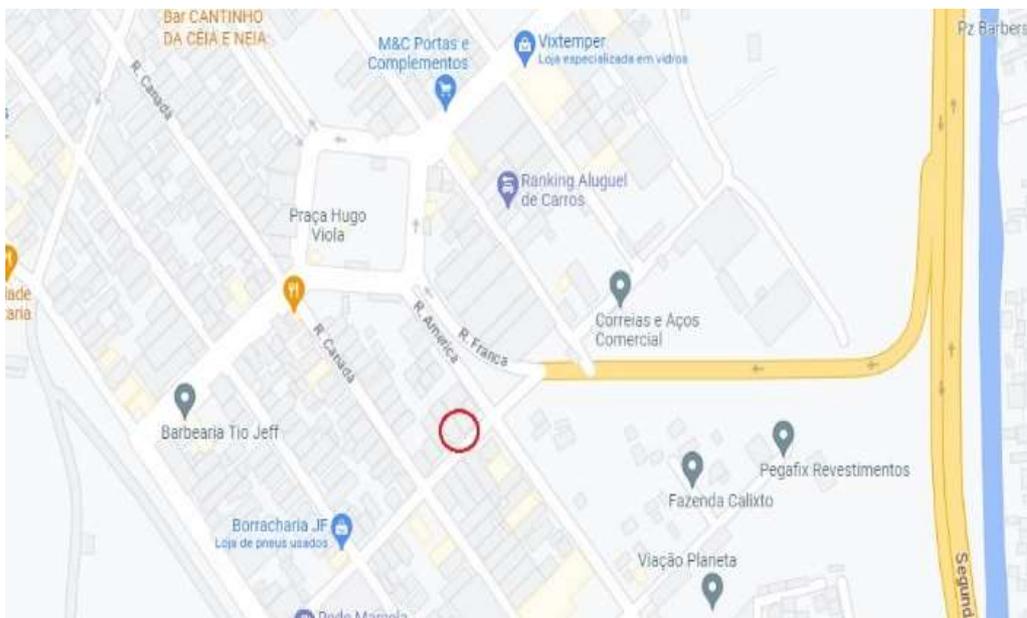
O imóvel encontra-se desocupado, em estado precário de conservação e manutenção, exigindo alguns reparos importantes para a sua segurança.



1.2 MAPAS DE ACESSO



Vista da Rua Minas Gerais



Vista da região do imóvel

Rua Claudio Soares, nº 72 - 7º andar, Sala 712 - Edifício Ahead, São Paulo - SP  
CEP 05422-030 - Tel.: (11) 3819 8826  
[www.s4avaliacoes.com.br](http://www.s4avaliacoes.com.br)





Vista de satélite



---

### 1.3 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A Rua Minas Gerais é uma via de mão dupla, com baixo trânsito de veículos, com largura de 8,00 m entre os alinhamentos, plana, asfaltada e com calçamento em ambos os lados.

### 1.4 ACESSIBILIDADE / TRANSPORTES

Com referência ao transporte coletivo, constatamos que existem linhas de ônibus nas vias adjacentes ao imóvel com fácil acesso a outros bairros da cidade.

### 1.5 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel avaliando está localizado em região heterogênea, com ocupação de imóveis com vocação residencial de médio e baixo padrão e comércio variado.

### 1.6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região do imóvel dispõe de: Rede de Energia Elétrica, Água, Telefone Móvel, Gás e Esgoto.



---

## 2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1 DETALHAMENTO

O imóvel é composto por duas matrículas contíguas (11.825 e 18.474) com 300,00 m<sup>2</sup> de área de terreno cada uma, totalizando 600,00 m<sup>2</sup>.

A área construída não está totalmente averbada em matrícula, e, dessa forma, a área construída foi estimada in loco em 835,00 m<sup>2</sup>.

O terreno é plano e possui formato retangular com 20,00 m de frente por 30,00 m nos lados.



---

### 3 ZONEAMENTO E DOCUMENTAÇÃO

#### 3.1 ZONEAMENTO

O imóvel avaliado está situado em Zona Urbana.

#### 3.2 DOCUMENTAÇÃO

Matrículas nºs 11.825 e 18.474 do Cartório de Registro de Imóveis de Vitória.



#### 4 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o imóvel avaliando, existe um galpão com parte voltada para salas e outra parte para o galpão em si.

Item #	1	Descrição	Galpão			
Nº de Pavimentos	2	Área Construída (m²)	835,00	Valor Unitário Novo (R\$/m²)	1.652,00	
Estado da Edificação	F	Necessitando de reparos de simples a importantes	Idade Estimada	60	Vida Útil	35
Observação						
Estrutura	Concreto e Alvenaria		Fundação	Baldrame		
Pé Direito			Piso	Cimentado e cerâmico		
Paredes	Látex e azulejos		Portas	Madeira e ferro		
Caixilhos	Alumínio e ferro		Forro			
Cobertura	Zinco		Outros			



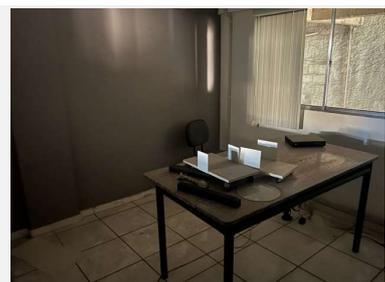

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista da entrada



Vista da sala



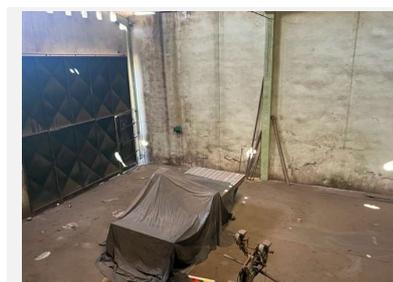
Vista de uma sala



Vista de uma sala do 2º pavimento

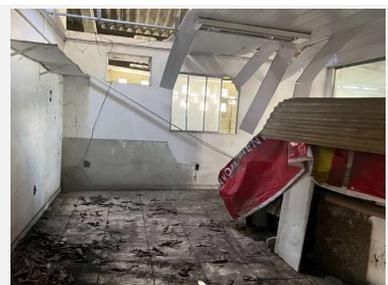


Vista parcial do galpão

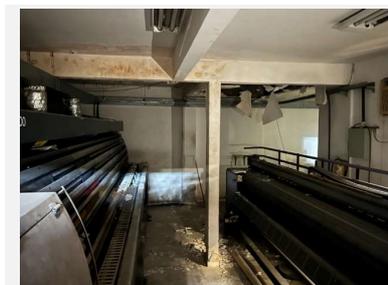


Vista parcial do galpão





Vista de uma sala



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do galpão



Vista da copa



Vista parcial do galpão



Vista parcial do galpão



---

**6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

De acordo com informações colhidas junto a profissionais que atuam no mercado imobiliário local, a liquidez dos imóveis desse tipo no bairro não tem grande demanda.



---

## 7 METODOLOGIA GERAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com a **Norma da ABNT NBR 14653** o terreno será avaliado com base no "**Método Comparativo de Dados de Mercado**", através de dados de mercado de imóveis semelhantes ao avaliando, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

## 8 CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos os critérios de Valores de Mercado e Liquidação Forçada, definidos como:

### Valor de Mercado

“É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”



## 9 AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DO TERRENO PARA MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Valor Médio Homogeneizado:	R\$ 544,52 / m <sup>2</sup>
Área do Terreno	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor Total do Terreno</b>	<b>R\$ 326.712,00</b>

Observação: Vide Anexo Nº 03 para cálculo do Valor Médio Homogeneizado.

### 9.2 VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA O MERCADO

Para a determinação do valor da edificação consideramos os materiais empregados, padrão construtivo e suas características específicas.

Item	Descrição	Idade Real Estimada	Vida Útil	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unit. Novo R\$/m <sup>2</sup>	Idade % da Vida	Estado Edificação	Coefficiente Depreciação	Valor Unitário Depreciado R\$/m <sup>2</sup>	Valor Total R\$
1	Galpão	35	60	835,00	1.652,00	58%	F	0,362	598,02	<b>499.350,00</b>

<b>Valor Total das Construções</b>	<b>R\$ 499.350,00</b>
------------------------------------	-----------------------

### 9.3 VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

O Valor para Mercado do imóvel foi obtido com a somatória dos valores do terreno e da edificação.

Valor Total do Terreno	R\$ 326.712,00
Valor Total das Construções	R\$ 499.350,00
<b>Valor Total do Imóvel</b>	<b>R\$ 826.062,00</b>

(oitocentos e vinte e seis mil e sessenta e dois reais)



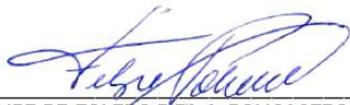
---

**10 ENCERRAMENTO**

Vai o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, atingindo o **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão** em conformidade com a NBR 14653 da ABNT, impresso em 31 folhas, de um só lado, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, ficando a **S4A** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 23 de maio de 2023.

**S4A**  
AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.  
CREA - SP 956540



FELIPE DE TOLEDO PIZA A. POLICASTRO  
ENG° CIVIL - CREA 5061999862



**11 - ANEXO Nº 01**  
**FICHAS DE PESQUISA**



Item #	1	Estado	ES	Cidade	Cariacica	Transação	Oferta (0,90)
Localização	Rua Montevideo, 26						
Índices							
Transporte	99,00		Topografia		0,00		
Dimensões							
Área (m <sup>2</sup> )	450,00		Profundidade (m)		0,00		
Frente (m)	0,00						
Construção							
Área (m <sup>2</sup> )	0,00		Valor (R\$)		0,00		
Idade (anos)	0,00		Conservação		0,00		
Valores							
Preço (R\$)	255.000,00						
Fonte							
Nome	MASIOLI Imóveis						
Telefone	(27) 99601-0550		Data	23/05/23			
Observação							

Item #	2	Estado	ES	Cidade	Cariacica	Transação	Oferta (0,90)
Localização	Rua Haitiana, 59						
Índices							
Transporte	119,79		Topografia		0,00		
Dimensões							
Área (m <sup>2</sup> )	400,00		Profundidade (m)		0,00		
Frente (m)	0,00						
Construção							
Área (m <sup>2</sup> )	0,00		Valor (R\$)		0,00		
Idade (anos)	0,00		Conservação		0,00		
Valores							
Preço (R\$)	350.000,00						
Fonte							
Nome	RENATO CÉSAR COELHO RODRIGUES						
Telefone	(27) 99787-4262		Data	23/05/23			
Observação							



Item #	3	Estado	ES	Cidade	Cariacica	
Localização	Rua Chile, 136				Transação	Oferta (0,90)
Índices						
Transporte	99,00		Topografia	0,00		
Dimensões						
Área (m <sup>2</sup> )	320,00		Profundidade (m)	0,00		
Frente (m)	0,00					
Construção						
Área (m <sup>2</sup> )	0,00		Valor (R\$)	0,00		
Idade (anos)	0,00		Conservação	0,00		
Valores						
Preço (R\$)	180.000,00					
Fonte						
Nome	Capixabalug Imóveis					
Telefone	(27) 3090-8495		Data	23/05/23		
Observação						

Item #	4	Estado	ES	Cidade	Cariacica	
Localização	Rua Bolívia				Transação	Oferta (0,90)
Índices						
Transporte	89,10		Topografia	0,00		
Dimensões						
Área (m <sup>2</sup> )	300,00		Profundidade (m)	0,00		
Frente (m)	0,00					
Construção						
Área (m <sup>2</sup> )	0,00		Valor (R\$)	0,00		
Idade (anos)	0,00		Conservação	0,00		
Valores						
Preço (R\$)	130.000,00					
Fonte						
Nome	Thalita Costa					
Telefone	(27) 99926-8637		Data	23/05/23		
Observação						



Item #	5	Estado	ES	Cidade	Cariacica	
Localização	Rua Washington Luiz				Transação	Oferta (0,90)
Índices						
Transporte	108,90	Topografia		0,00		
Dimensões						
Área (m <sup>2</sup> )	350,00	Profundidade (m)		0,00		
Frente (m)	0,00					
Construção						
Área (m <sup>2</sup> )	0,00	Valor (R\$)		0,00		
Idade (anos)	0,00	Conservação		0,00		
Valores						
Preço (R\$)	229.000,00					
Fonte						
Nome	Vitor Barbosa					
Telefone	27 99983-3656	Data	23/05/23			
Observação						



TABELA DE COMPOSIÇÃO DE FATORES DE TRANSPORTE POR LOCALIZAÇÃO

Variáveis	Objeto	1	2	3	4	5
<b>Melhoramentos Públicos</b>						
Trafegabilidade	20	20	20	20	20	20
Pavimentação	17	17	17	17	17	17
Transporte Coletivo	15	15	15	15	15	15
Rede Elétrica	13	13	13	13	13	13
Rede de Água	11	11	11	11	11	11
Iluminação Pública	7	7	7	7	7	7
Largura da Rua	5	5	5	5	5	5
Guias e Sarjetas	5	5	5	5	5	5
Rede de Esgoto	4	4	4	4	4	4
Rede Telefônica	2	2	2	2	2	2
Rede de Gás	0	0	0	0	0	0
<b>Fatores Diversos</b>						
Localização	1,050	1,000	1,100	1,000	0,900	1,000
Nível Econômico	1,050	1,000	1,100	1,000	1,000	1,100
Loteamento	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Terreno	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Índice Adotado</b>	109	<b>99</b>	<b>120</b>	<b>99</b>	<b>89</b>	<b>109</b>



**12 - ANEXO Nº 02**

**FATORES DE TRATAMENTO DAS AMOSTRAS  
PESQUISADAS**



---

**TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS**

**FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO:** com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(FBFa / FBFc) \times (FGRa / FGRC) \times (FSUa / FSUsc) \times (FACa / FACc) \times (FMPa / FMPC) \times (FOCa / FOCC) \times (FTOa / FTC) - \text{número de fatores} + 1]$$

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO:** a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.

**VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

**FATOR OFERTA:** adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

**TRANSPOSIÇÃO:** os valores das ofertas dos elementos comparativos serão transportados para o local do Imóvel avaliando através dos índices de homogeneização e equivalência, calculados na tabela de homogeneização e equivalência, estes índices levam em consideração os melhoramentos públicos existentes, nível de atividade do comércio local e nível sócio econômico de ocupação e padrão dos imóveis, além de outros eventuais fatores de influência. O índice para o imóvel avaliando é 97,00.

**FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO:** com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) \times \text{número de fatores} + 1]$$

Onde:

V	=	Valor comparativo
Pc	=	Preço de compra
Fo	=	Fator oferta
S	=	Área do elemento comparativo
Ft	=	Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)



---

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO:** a análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.



**13 - ANEXO Nº 03**  
**MEMÓRIA DE CÁLCULO**



## ELEMENTOS COLETADOS

Amostra	VO (R\$)	cat	a (m <sup>2</sup> )	VC (R\$)	e	VUB (R\$)
1	255.000	t	450		0,90	510,00
2	350.000	t	400		0,90	787,50
3	180.000	t	320		0,90	506,25
4	130.000	t	300		0,90	390,00
5	229.000	t	350		0,90	588,86

Desvio Padrão **147,32**

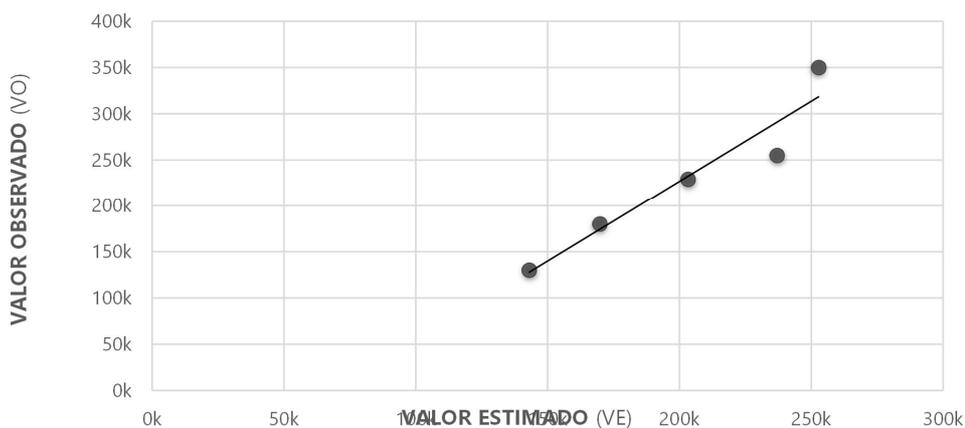
Avaliando	109		600		-
Amostra	ITrans	FTrans	IGleba	FGleba	FP
1	99	1,10	0,75	0,93	<b>1,0331</b>
2	120	0,91	0,67	0,95	<b>0,8617</b>
3	99	1,10	0,53	0,92	<b>1,0269</b>
4	89	1,23	0,50	0,92	<b>1,1420</b>
5	109	1,00	0,58	0,93	<b>0,9371</b>

Desvio Padrão **84,83**



**ANALISE DO EQUILIBRIO ENTRE OS VALORES OBSERVADOS E ESTIMADOS**

Amostra	VUB (R\$)	VUH (R\$)	a (m <sup>2</sup> )	P	VE (R\$)	VO (R\$)
1	510,00	526,88	450	1,03	237.182	255.000
2	787,50	678,62	400	0,86	252.755	350.000
3	506,25	519,88	320	1,03	169.677	180.000
4	390,00	445,38	300	1,14	143.043	130.000
5	588,86	551,83	350	0,94	203.370	229.000
Média	556,52	544,52				
Desvio Padrão	147,32	84,83				
+ 30%		707,88				
- 30%		381,16				



---

**CÁLCULO DO GRAU DE PRECISÃO**

$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma/\sqrt{y})$  onde:

$$V_{uf} = R\$544,52 / m^2$$

$$t_{n-1, \alpha/2} = 1,533$$

$$n = y = 5$$

$$\alpha = 0,2$$

$$\sigma = 84,83$$

Substituindo a expressão, teremos:

$$e = 1,533 \times (84,826/\sqrt{5}) = 58,155$$

Determinação da Amplitude do Intervalo

$$\text{Amp.} = e/V = 58,155 / R\$ 544,52 / m^2 \times 2 = 0,214 \text{ ou } 21,4\%$$

Como a amplitude é menor do que 30%, a determinação do valor do terreno se enquadra em:

---

<b>Grau de Precisão</b>	<b>Grau III</b>
-------------------------	-----------------

---



**DETERMINAÇÃO DE GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Parâmetro	Valor	Pontos
Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Completa quanto a todos os fatores analisados	III
Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	5	II
Critério adotado para avaliar construções e instalações	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e	III
Critério adotado para avaliar produções vegetais	0,50 a 2,00	II
<b>Total</b>	<b>Grau II</b>	<b>II</b>

---

<b>Grau de Fundamentação</b>	<b>Grau II</b>
------------------------------	----------------

---



## 14 - ANEXO Nº 04

### DOCUMENTAÇÃO



MATRÍCULA Nº 11.825

Dr. ARGILANO DARIO  
Oficial Titular

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2 = FLS. 01 =

Comarca de Vitória  
Est. do Espírito Santo  
em Cariacica

SEGUNDO PAVIMENTO do prédio situado na Avenida América, em Jardim América, Cariacica-ES, com 128,00m<sup>2</sup> de área construída, contendo: sala, tres quartos, copa, cozinha, dois banheiros, duas áreas de serviço, e escada de acesso ao terraço, e a fração ideal do terreno correspondente a 0,5 (50%) do terreno constituído pelo lote nº 21, da quadra 26, com a área total de 300,00m<sup>2</sup>, medindo 10,00ms nas linhas de frente e fundos, por 30,00m nas laterais.

**PROPRIETARIO:-** LUIZ CARLOS ARMINI GOTTARDI e sua mulher REGINA MARIA DE AZEVEDO PEREIRA GOTTARDI, brasileiros, ele bancário, ela do lar, portadores do CIC nº 190.172.437-91, residentes à Av. América, nº 123, em Jardim América, Cariacica-ES;-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Livro 2-C referente a Matrícula de nº 525 de ordem deste Cartório. Cariacica-ES, 22/11/84 O OFICIAL *[assinatura]* :-

**R-1-(hum):-** Nos termos do contrato particular de **COMPRA E VENDA**, assinado pelas partes contratantes em data de 12/11/1984, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos da Lei número-4380, de 21/08/1964, alterado pela Lei nº 5049, de 29/06/1966, o imóvel dessa matrícula foi vendido pelo valor de CR\$ 24.866.167,03 (vinte e quatro milhões, oitocentos e sessenta e seis mil, cento e sessenta e sete cruzeiros e tres centavos), para **JOÃO CARLOS CAPUCHO** e sua mulher Maria Alba Gottardi Capucho, brasileiros, ele ecg nomário, ela economiária, portadores do CIC nº 249.793.507-63 e 252-165-547-34 respectivamente, residentes à Av. América, nº 123, Jardim América, Cariacica-ES, sem condições. - DOU FE - Cariacica-ES, 22/11/1984. O OFICIAL *[assinatura]* :-

**R-2-(dois):-** Nos termos do contrato acima especificado, o imóvel dessa matrícula encontra-se hipotecado à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, sendo o valor do empréstimo de CR\$ 7.866.167,03, UPC 440,25197; Plano reajuste/Siste. Amortiz. PES/SAC; Época reajuste-- prestações:- 60 dias após novo SM(julho); vencimento pr-ox. prest. 19/11/1984. Nº prestações:- 205; Taxa anual de juros:- nominal:- 6,5% efetiva 6,69718%; prestação inicial:- CR\$ 73.530,00. - DOU FE - Cariacica-ES, 22/11/1984. O OFICIAL *[assinatura]* :-

**AV-3-(tres):-** Averba-se a esse **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**, em nome de **JOÃO CARLOS CAPUCHO**, que apresentou Of.agên cia Beiramar/ES nº 016/85, datado de 14/01/1985, fornecido pelo credor Caixa Economica Federal-ES, devidamente assinado por Aurea Maria B. Gonçalves, escriturária Mat.189.335-9; e por Carlos Magno de Souza-Cod.02.233,Mat,213(ilegível) gerente de núcleo, para constar que a hipoteca que onerava esse imóvel foi inteiramente CANCELADA. - DOU FE - Cariacica(ES), 26/09/1985. O OFICIAL *[assinatura]* :-

MATRÍCULA Nº

11.825

Folha N.  
Data  
22/11/1984  
3.626

MATRÍCULA Nº 18.474

ABERTURA DE MATRÍCULA

Bel. CARLOS ALBERTO S. GUIMARÃES  
OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2 PROTOCOLO Nº 40.615

Comarca de Vitória  
Est. do Espírito Santo  
em Cariacica

Um lote de terreno sob o nº 16 (dezesseis), da quadra 26 (vinte e seis), com a área de 300ms<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), situado em Jardim América, deste município e Comarca, confrontando-se pela frente com a Rua Minas Gerais, medindo 10 metros, fundos com o lote nº 13, medindo 10 metros, lado direito com o lote 17, medindo 30 metros e lado esquerdo com o lote nº 15, medindo 30 metros.....

**PROPRIETÁRIO:-** ELIAS ANTONIO SEGATTO, brasileiro, casado, ferroviário, residente em São Torquato, município de Vila Velha.....

**FORMA DE AQUISIÇÃO:-** Adquirido a HUGOLÂNDIA LTDA., estabelecida em Jardim América, deste município, representa da neste ato pelo seu diretor gerente Orbélio Viola, brasileiro, casado, contador, residente em Jardim América, através de escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do Cartório de Itaquiari, em o livro 28, as fls. 55/56-V, em data de 17.01.66, daquele Cartório, escritura essa devidamente registrada em data de 21.01.66, no livro 3-A sob o nº 803 de ordem deste Cartório; de onde foi extraída a presente matrícula.....

**TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:-** Livro 3-F sob o nº 3.593 de ordem do Registro Geral de Imóveis de Vitória-ES. - DOU FÉ. - Cariacica-ES, 21.02.91. - O OFICIAL Bel. Carlos A. dos S. Guimarães.....dm

MATRÍCULA Nº

18.474

**R-2** Nos termos da escritura pública de COMPRA E VENDA, lavrada nas notas do Cartório Azevedo de Cam po Grande-Cariacica-ES, no livro 132, fls. 59/60v, em data de 25 de Maio de 1992, em que o pro prietario vendeu pelo preço de Cr\$ 3.000.000,00(tres milhões de cruzeiros), o imóvel dessa matrícula para MERYA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES MARITIMAS LTDA, firma situada à Rua Minas Gerais, nº 16 em Jardim América, nes te distrito, portadora do CGC. nº 27.729.813/0001-73, representada neste ato por sua sócia Merya Barcelos Sil va, brasileira, viúva, comerciante, Carteira de Identidade nº 303.085-ES e do CPF. nº 764.470.737-91, residen te em Vitória, Capital deste Estado. Imóvel avaliado para fins fiscais em Cr\$ 8.662.335,00. sem condições. na escritura consta o carimbo da D01. Dou Fé. Cariacica-ES, 27 de Maio de 1992. O OFICIAL:- Bel. Car los Alberto dos Santos Guimarães.....MMMO

Folha Nº

10.074

Data

21.02.91



Cartório  
1º Ofício

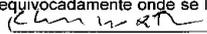
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE CARIACICA-ES  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

18.474

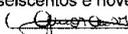
Ficha

02F

**AV.002 - 18.474** - Em 27/07/2011. Procede-se a esta averbação de **RETIFICAÇÃO** ex officio para constar que equivocadamente onde se lê R.002 na averbação anterior de 27 de maio de 1992, na verdade deveria constar R.001. DOU FÉ. OFICIAL: (  ) Evandro Sarlo Antônio. Ato isento de emolumentos. RP.

**AV.003 - 18.474** - Em 02/09/2013. Procede-se a este averbação de **ARRESTO** com base no Mandado de Arresto nº. 212/2013, datado de 11 de junho de 2013, extraído dos autos da Execução Fiscal em trâmite sob o nº. 0023700-28.2013.5.17.0009, perante a 9ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, movido pelo **SINDICATO DOS TRAB. EM AG. DE PROPAG. E PUBL. E SIMIL. NO ES - SINDIPROPAG** em face de **CRIART INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**. Consta no Mandado: a) O imóvel objeto da presente matrícula está em nome da antiga proprietária **Merya Comércio e Representações LTDA**, porém foi adquirido por **CRIART INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** em 01/06/2005, conforme contrato e ordem do juiz; b) Fiel Depositário: **Ricardo Menezes Manenti**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da identidade nº. 1182257-ES, inscrito no CPF/MF sob o nº. 080.310.007-86, residente na Rua Diminicana, nº. 50, Bairro Jardim América, Município de Cariacica/ES. DOU FÉ. ESCRIVENTE AUTORIZADA: (  ) Rayanne Nayara Gomes Silva. Título prenotado sob o nº. 101.314, em 01 de agosto de 2013. EL.

Selo: 022806.ARA1306.02583, Emolumentos: R\$ 0,00, Funepj: R\$ 0,00, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 0,00.

**AV.004 - 18.474** - Em 22/12/2014. Procede-se a esta averbação de **PENHORA** com base no Ofício nº. 1225/2014 e Mandado de Penhora. Avaliação e Registro nº. 472/2014, datado de 03 de dezembro de 2014 e 27 de junho de 2014, respectivamente, extraído dos autos do Processo nº. **0148600-72.2011.5.17.0003**, que tramita perante a 3ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, movido por **MARIO MATOS** em face de **CRIART INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA-EPP**. Valor total da execução R\$ 31.609,44 (trinta e um mil, seiscentos e nove reais e quarenta e quatro). Foi nomeado fiel depositário **Ricardo Menezes Manenti**. DOU FÉ. ESCRIVENTE AUTORIZADA: (  ) Gabriela Moraes de Jesus. Título Prenotado sob o nº. 110.036, em 04 de dezembro de 2014. WL.

Selo: 022806.ODX1208.01665, Emolumentos: R\$ 0,00, Funepj: R\$ 0,00, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 0,00, ISS: R\$ 0,00, Funemp: R\$ 0,00.

**AV.005 - 18.474** - Em 27/08/2015. Procede-se a esta averbação de **PENHORA** com base no Mandado de Penhora, Avaliação e Registro, datado de 05 de março de 2015, acompanhado do Auto de Penhora e Avaliação, datado de 18 de junho de 2015, extraídos dos autos do Processo nº. **0019700-09.2013.5.17.0001**, em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, em ação movida por **BRUNO LIMA LAGE** em face de **CRIART INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA-EPP**. Valor da execução: R\$ 43.339,89 (quarenta e três mil, trezentos e trinta e nove reais e oitenta e nove centavos). Valor de Avaliação: R\$ 1.200.000,00 (um milhão duzentos mil reais). Foi nomeado fiel depositário



Cartório  
1º Ofício

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE CARIACICA-ES  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

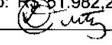
Matrícula

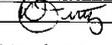
18.474

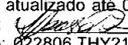
Ficha

02V

Ricardo Menezes Manenti, DOU FÉ. ESCRIVENTE AUTORIZADA: (  ) Princesshelenm Giovanelli Barbosa. Título prenotado sob o nº. 114.922, em 07 de agosto de 2015. NM.  
Selo: 022806.PYJ1410.04553, Emolumentos: R\$ 0,00, Funepj: R\$ 0,00, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 0,00, ISS: R\$ 0,00, Funemp: R\$ 0,00, Funcad: R\$ 0,00.

**AV.006 - 18.474** - Em 14/07/2017. Procede-se a esta averbação de **PENHORA** com base no Mandado de Penhora, Avaliação e Registro de imóvel, datado de 02 de maio de 2017, acompanhado do Auto de Penhora e Avaliação, datado de 31 de maio de 2017, extraídos dos autos do processo nº. 0017900-62.2012.5.17.0006, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, em ação movida por **LEONARDO DE SOUZA ROCHA** em face de **CRIART IMPRESSÃO DIGITAL E SINALIZAÇÃO**. Valor da execução: R\$ 51.982,22 (cinquenta e um mil novecentos e oitenta e dois reais e vinte e dois centavos). DOU FÉ. ESCRIVENTE AUTORIZADA: (  ) Klaywin Vieira Mutz. Título prenotado sob o nº. 121.831, em 05 de julho de 2017. GRP.  
Selo: 022806.MGN1604.06192, Emolumentos: R\$ 0,00, Funepj: R\$ 0,00, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 0,00, ISS: R\$ 0,00, Funemp: R\$ 0,00, Funcad: R\$ 0,00.

**AV.007 - 18.474** - Em 04/05/2020. Procede-se a esta averbação de **PREMONITÓRIA** com base no Ofício e Despacho, ambos emitidos pela 9ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, datados de 27 de abril de 2020, extraídos dos Autos de Ação Trabalhista nº. 0001158-45.2015.5.17.0009, proposta por **JOAQUIM ROMIS DO CARMO** em face de **CRIART INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - EPP, M MANENTI IMPRESSAO DIGITAL LTDA - ME, FABRICIO MENEZES MANENTI, BRUNO MENEZES MANENTI, RICARDO MENEZES MANENTI e FRANCISCO RICARDO MANENTI**. Valor da causa: R\$ 50,000,00. DOU FÉ. ESCRIVENTE AUTORIZADA: (  ) Klaywin Vieira Mutz. Título prenotado sob o nº. 129.058, em 28 de abril de 2020. CL.  
Selo: 022806.MTM1901.04881, Emolumentos: R\$ 0,00, Funepj: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 0,00, ISS: R\$ 0,00, Funemp: R\$ 0,00, Funcad: R\$ 0,00.

**AV.008 - 18.474** - Em 23/06/2021. **PENHORA**. Procede-se a esta averbação com base no Auto de Penhora e Avaliação, datado de 19/04/2021 e Ofício da lavra do MM Juiz do Trabalho Dr. Roberto José Ferreira de Almada, datado de 15/05/2021, extraídos dos autos da Ação Trabalhista, em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, sob o nº 0181700-20.2013.5.17.0012, para constar que fica penhorado o imóvel objeto da presente matrícula. Exequente: **JOELMA SOUZA NASCIMENTO FERNANDES**. Executado: **CRIART INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP E OUTROS**. Valor da execução: R\$ 23.070,81, atualizado até 01/11/2019. Valor de Avaliação: R\$ 800.000,00. Depositário: não informado. DOU FÉ. ESCRIVENTE AUTORIZADA: (  ) Larissa Neves Ribeiro Bustamante. Título prenotado sob o nº 131.146, em 25 de maio de 2021. LPR / Selo: 022806.THY2101.04835, Emolumentos: R\$ 0,00.

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:16/04/2023 00:27:24



Cartório  
1º Ofício

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE CARIACICA-ES  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

18.474

Ficha

03F

Funepj: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 0,00, ISS: R\$ 0,00, Funemp: R\$ 0,00, Funcad: R\$ 0,00.

**AV.009 - 18.474** - Em 26/07/2022. **PENHORA**. Procede-se a esta averbação com base na Certidão de Penhora emitida pelo Ofício Eletrônico de Penhora Online, em 21/07/2022, protocolada sob o nº PH000426571, decorrente da Ação Execução Trabalhista em trâmite perante a 14ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, Tribunal Regional do Trabalho da 17ª Região, sob o número de ordem 0093400-76.2013.517.0014. Exequente: RAPHAELA MARTINS SOUZA. Executados: CRIART INDUSTRIA E COMERCIO LTDA e outros. Valor da dívida: R\$: 40.455,38. Percentual penhorado: 100% do bem. Depositário: CRIART INDUSTRIA E COMERCIO LTDA. **Prenotação:** 134.852, em 21 de julho de 2022. DOU FÉ. ESCRIVENTE AUTORIZADA: (Larissa Neves Ribeiro Bustamante) Larissa Neves Ribeiro Bustamante. // Selo: 022806.TVO2203.03971, Emolumentos: R\$ 0,00, Funepj: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 0,00, ISS: R\$ 0,00, Funemp: R\$ 0,00, Funcad: R\$ 0,00.

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:16/04/2023 00:27:24



Assinado eletronicamente por: MARINA CALDAS JUNQUEIRA FERRAZ - 20/06/2023 21:42:14  
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2306202142137200000025704186>  
Número do documento: 2306202142137200000025704186

Num. 26802907 - Pág. 36